

Herrenberg

# Edificio residenziale e commerciale nella città di Herrenberg

Codice oggetto: 25455025



PREZZO D'ACQUISTO: 1.049.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 279,9 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25455025                 |
| Superficie netta    | ca. 279,9 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 12                       |
| Camere da letto     | 8                        |
| Bagni               | 4                        |
| Anno di costruzione | 1955                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.049.000 EUR                                                             |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 281.31 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                             |

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La proprietà





VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

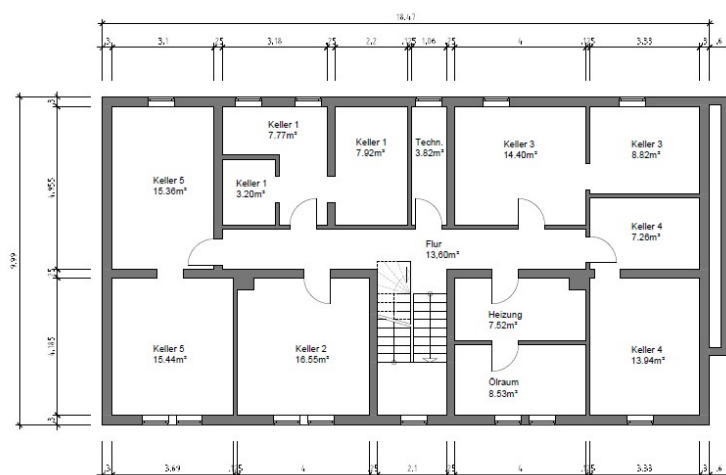
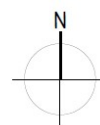
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

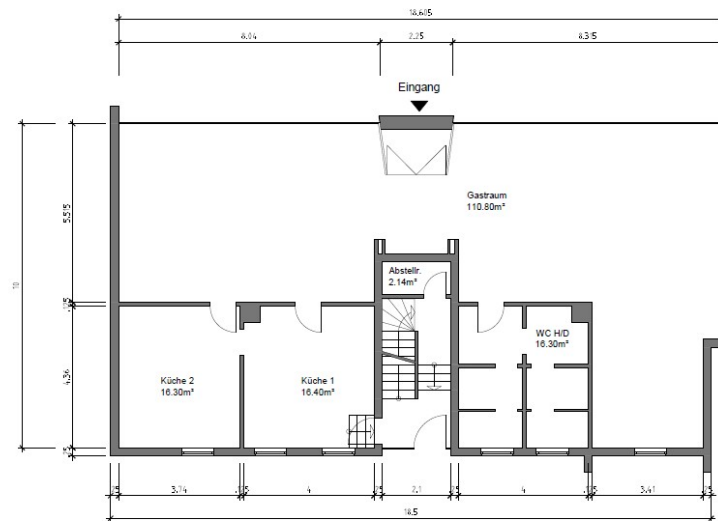
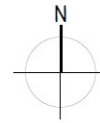
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

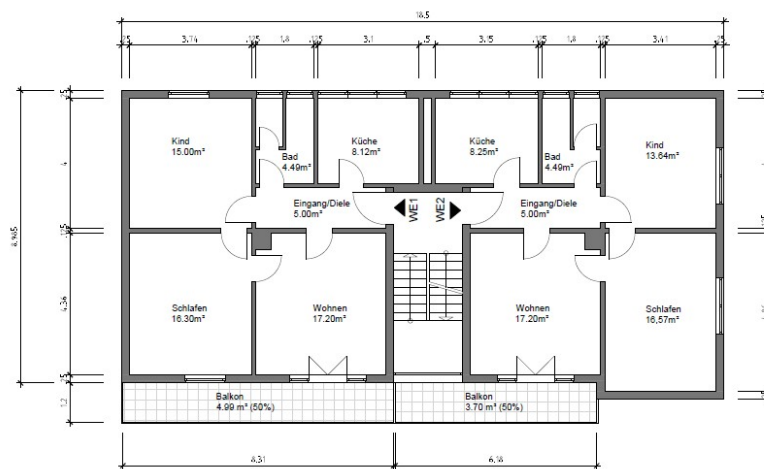
## Planimetrie



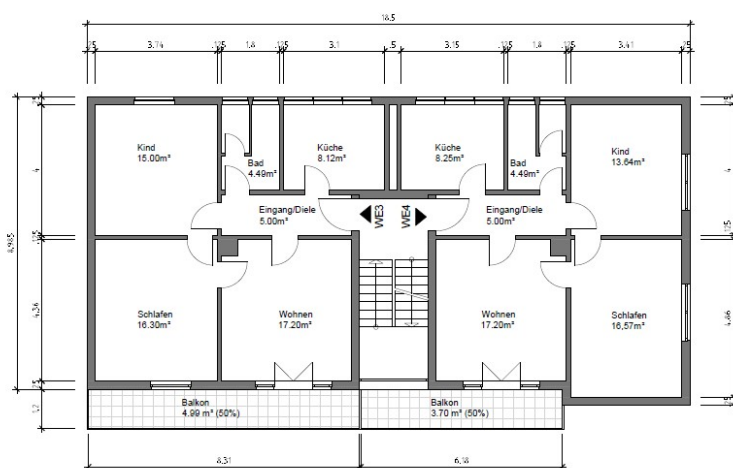
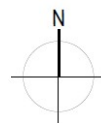
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Una prima impressione

In vendita un versatile edificio residenziale e commerciale in posizione centrale a Herrenberg. Costruito nel 1955, questo immobile funzionale offre un potenziale significativo ed è ideale per gli investitori. L'immobile è completamente locato, offrendo un'interessante base per una rendita sostenibile. L'edificio comprende circa 279,90 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 623 m<sup>2</sup>. Oltre a quattro appartamenti separati per un totale di 12 locali, l'immobile dispone di otto camere da letto e quattro bagni. I circa 178,90 m<sup>2</sup> di superficie utile offrono ulteriore spazio per magazzini o infrastrutture tecniche. Una caratteristica fondamentale dell'edificio è lo spazio commerciale al piano terra di circa 161,94 m<sup>2</sup>, che offre diverse possibilità di utilizzo ed è attualmente locato. Tutti e quattro gli appartamenti sono caratterizzati da arredi pratici e semplici. Negli ultimi anni sono stati effettuati alcuni ammodernamenti: l'impianto di riscaldamento autonomo a gas risale al 2000, un impianto fotovoltaico da 11,8 kW è stato installato nel 2010 e alcune finestre in PVC con doppi vetri sono state sostituite nel 2013. L'intelligente combinazione di riscaldamento autonomo, riscaldamento centralizzato e riscaldamento elettrico consente opzioni di riscaldamento flessibili per tutte le unità. Lo standard delle finiture è di base, consentendo la personalizzazione da parte del futuro proprietario. Alcuni appartamenti necessitano di ristrutturazione, offrendo spazio per idee di design personalizzate o per un ulteriore aumento del valore. Non ci sono posti auto privati nella proprietà. Tuttavia, grazie alla posizione centrale e all'eccellente accesso ai mezzi pubblici, in particolare alla vicinanza alla stazione della S-Bahn (treno suburbano), questo non rappresenta uno svantaggio per inquilini e utenti. La piacevole infrastruttura della posizione è un grande vantaggio. Tutti i servizi per le esigenze quotidiane, come negozi, medici, ristoranti e istituti scolastici, sono facilmente raggiungibili. L'immobile vanta ottimi collegamenti di trasporto grazie alla vicinanza ai mezzi pubblici e agli ottimi collegamenti stradali. Grazie alla sua conformazione, l'immobile è particolarmente adatto per investitori a lungo termine che cercano un immobile completamente locato con un reddito da locazione stabile. Le unità residenziali e commerciali esistenti offrono diverse possibilità di utilizzo: dalla locazione tradizionale alla futura espansione di singoli spazi abitativi o lavorativi, fino alla graduale modernizzazione di singole unità. Il reddito da locazione mensile totale è di circa 3.736 €, ovvero circa 44.832 € all'anno. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Lasciatevi convincere dalla versatilità di questo immobile in una posizione attraente.

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Dettagli dei servizi

- Wohn- und Geschäftshaus in der Stadt Herrenberg
- Sehr gute Infrastruktur
- Fußläufig erreichbare S-Bahn-Haltestelle
- Für Investoren bzw. Kapitalanleger geeignet
- Komplett vermietet
- Gewerbefläche ca. 161,94 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 279,90 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 178,90 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1955
- Photovoltaik-Anlage mit 11,8 kW aus dem Jahr 2010
- Einfache Ausstattung
- Wohnungen renovierungsbedürftig
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2013
- Keine eigenen Parkplätze

**Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg**

## Tutto sulla posizione

Herrenberg besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt im prosperierenden Umfeld der Metropolregion Stuttgart durch eine ausgewogene Altersstruktur und kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die exzellente Infrastruktur mit leistungsfähigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die hervorragenden Verkehrsanbindungen – darunter S-Bahn, Regionalbahn und die Autobahn A81 – schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung von Immobilien. Die enge Verzahnung mit starken Branchen wie Automobil, Engineering und IT sorgt für eine robuste Beschäftigungslage und eine dauerhaft hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt. Diese Faktoren machen Herrenberg zu einem attraktiven Standort mit überdurchschnittlichem Preisniveau und vielversprechendem Aufwärtspotenzial.

Die Stadt Herrenberg präsentiert sich als begehrte Adresse mit hoher Sicherheit und einer sehr guten Infrastruktur, die insbesondere Berufspendler und Familien anspricht. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und das vielfältige Bildungsangebot erhöhen die Attraktivität des Wohnstandorts zusätzlich. Eine starke lokale Wirtschaft mit einem soliden Mittelstand untermauern das stabile Investitionsumfeld. Herrenberg ist somit eine attraktive Alternative zu Stuttgart, die durch moderates Preiswachstum und hohe Lebensqualität überzeugt.

Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Standortprofil ab. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Kaufland, Aldi Süd und der Eggemarkt in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den S-Bahnhof Herrenberg, der in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bieten zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch das Krankenhaus Herrenberg, das in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Das Bildungsangebot umfasst renommierte Schulen und Hochschulen, darunter die Steinbeis-Hochschule und das Andreae-Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gastronomieszene, die den Standort auch für anspruchsvolle Mieter und Eigentümer interessant macht.

Für Investoren bietet Herrenberg ein ausgewogenes und zukunftssicheres Umfeld mit stabiler Nachfrage, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, attraktiven Wohnlagen und verlässlicher Verkehrsanbindung garantiert nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial und eine solide Renditeperspektive.

Damit ist dieser Standort eine erstklassige Wahl für eine langfristig erfolgreiche Immobilieninvestition.

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 281.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25455025 - 71083 Herrenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)